

DIPUTACIÓN DE VALENCIA

**Servicio de Asistencia Técnica
Cooperación Municipal**



AYUNTAMIENTO PETRÉS

MEMORIA JUSTIFICATIVA

VERSIÓN PRELIMINAR PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Noviembre 2023
(actualizado mayo 2024)



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

EQUIPO REDACTOR:



OSCAR TERRASA SALES
Dirección Técnica General
Arquitecto

LOLA MERINO SANJUAN
M^a DESAMPARADOS GARCIA ESTEVE
ANGEL IZQUIERDO CAMARASA
ALICIA ZÚÑIGA SAIZ
Arquitectos

VERÓNICA VALERA FURIÓ
Ingeniera de Obras Públicas

CONSUELO GARCÍA RICART
RAQUEL PAREJA MARTÍNEZ
EDUARDO CASADO RODRIGO
Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

ALBERTO RAMÓN COSÍN
Abogado

PAU GAJA SILVESTRE
NOELIA BELDA CALATAYUD
OSCAR I. TERRASA MERINO
Ingenieros Industriales

LUIS QUESADA MUELAS
Coordinación Ambiental y Paisaje
Geógrafo

JOSÉ VICENTE SÁNCHEZ CABRERA
Geógrafo

NATALIA LOSADA GARCÍA
Licenciada en Ciencias Ambientales

INÉS BLAY GIL
Arqueóloga

EMPRESAS COLABORADORAS





INDICE:

MEMORIA JUSTIFICATIVA:

0.ANTECEDENTES.....	3
0.1. Revisiones previas del Planeamiento General.....	3
0.2. Tramitación del presente Plan de Ordenación Pormenorizada	4
0.2.1. Consultas públicas previas (TRLOTUP)	5
0.2.2. Documento de Alcance del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico	5
1.OBJETO DEL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	9
2.LAS ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PREVISTAS EN EL PGE..	10
3.ADECUACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA AL PGE	12
4.LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	13
5.DOCUMENTACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	22
6.SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN	24
7.INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA	24



0. ANTECEDENTES

Las vigentes Normas Subsidiarias quedaron aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 26 de junio de 1984 y publicadas en el BOP de Valencia el 8 de agosto de 1984.

0.1. Revisiones previas del Planeamiento General

Con fecha 10 de junio de 2009 el Ayuntamiento de Petrés presentó Documento de Consulta de la Evaluación Ambiental Estratégica con el objetivo de iniciar la redacción del Plan general de Ordenación Urbana en el Término Municipal de Petrés. Sobre ese documento el 18 de octubre de 2010 la Directora General de Gestión del Medio Natural emitió Documento de Referencia.

Con fecha de registro de salida 6 de mayo de 2015, se comunicó al Ayuntamiento de Petrés que el Documento de Referencia emitido tenía la consideración de Documento de Alcance del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico (DAEATE); advirtiéndole que, de acuerdo con el artículo 51.6 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), se produciría la caducidad de dicho documento si antes del 20 de agosto de 2016 (dos años después de la entrada en vigor de la LOTUP) no se hubiese recibido la documentación referida en el artículo 54 de la ley, o se solicitase justificadamente la prórroga de este plazo.

Con fecha 23 de agosto de 2016, tuvo entrada en el Registro de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, oficio procedente del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, al que adjuntaba documentación aportada por el Ayuntamiento de Petrés el 18 de julio de 2016 en la Oficina PROP de Sagunto, relativa a la solicitud de prórroga de la vigencia del Documento de Referencia del Plan General de su municipio, a los efectos de continuar con la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan General.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Con fecha de registro de salida 22 de septiembre de 2016, se comunicó al Ayuntamiento de Petrés que se consideraba justificada la solicitud de ampliación de plazo realizada por esa Administración local, por lo que la vigencia del Documento de Referencia del Plan General se prorrogaba por otros dos años más, esto es, hasta el 20 de agosto de 2018, al objeto de poder redactar los documentos previstos en el artículo 54 de la LOTUP.

Con fecha 13 de julio de 2018, tuvo entrada en el Registro de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, oficio procedente de la Oficina PROP de Sagunto, al que adjuntaba escrito presentado por el Ayuntamiento de Petrés, solicitando la ampliación del plazo, por cinco meses, para someter a información pública la versión preliminar del Plan General de su municipio y demás documentación complementaria, considerando la imposibilidad de solicitar la prórroga de la vigencia del Documento de Referencia del Plan General hasta el 20 de agosto de 2019, contemplada en la disposición transitoria duodécima de la LOTUP.

Con fecha 1 de octubre de 2018, se comunicó al Ayuntamiento de Petrés que al establecer la LOTUP, en su disposición transitoria duodécima, como requisito necesario para conceder la prórroga de la vigencia del Documento de Referencia, la remisión al D.O.G.V. del anuncio relativo a la información pública del Plan General antes del 20 de agosto de 2018, se acordaba no conceder la ampliación de plazo, por cinco meses, para someter a información pública la versión preliminar del Plan General y demás documentación complementaria, solicitada por el Ayuntamiento. Tras no presentar el Ayuntamiento de Petrés la documentación del artículo 54 de la LOTUP, el 18 de diciembre de 2018 se declaró la caducidad del Documento de Referencia del Plan General del término municipal de Petrés, siendo necesario comenzar de nuevo la tramitación del Plan General Estructural.

0.2. Tramitación del presente Plan de Ordenación Pormenorizada

Conforme a lo previsto en el artículo 62 del TRLOTUP, relativo a la tramitación simultánea del Plan General Estructural y Plan de Ordenación Pormenorizada, se decidió por el Ayuntamiento de Petrés y la Excma. Diputación provincial de Valencia (Servicio de Asistencia Técnica a Municipios) que el equipo redactor elaborará borrador del PGE y borrador del POP, así como DIE (Documento Inicial Estratégico) de ambos



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

planeamientos a fin de solicitar al órgano ambiental y territorial inicio de procedimiento y de evaluación ambiental y territorial estratégica de ambos planes.

0.2.1. Consultas públicas previas (TRLOTUP)

El ayuntamiento de Petrés, en cumplimiento del artículo 51 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (TRLOTUP), formuló consulta pública a través del portal web del Ayuntamiento indicando los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos del plan y las posibles soluciones alternativas. El anuncio se publicó en la web del Ayuntamiento el 27 de noviembre de 2020. El plazo de consulta pública abierto durante el plazo de 20 días hábiles se inició el 1 de diciembre de 2020 finalizó el 30 de diciembre de 2020 (ambos inclusive) sin recibirse aportaciones por parte de los interesados.

0.2.2. Documento de Alcance del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico

Se elaboró Borrador del Plan de Ordenación Pormenorizada (POP) con su correspondiente Documento Inicial Estratégico al objeto de solicitar al órgano ambiental y territorial, el Ayuntamiento de Petrés, el inicio de procedimiento y de evaluación ambiental y territorial estratégica.

En los documentos se recogían los principales problemas detectados en el suelo urbano, la aproximación a la Infraestructura Verde y los efectos de la ordenación propuesta sobre el medio ambiente y la ordenación del territorio. Además se incluía la descripción de las alternativas posibles para la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

Las alternativas eran:

Alternativa 0

La Alternativa 0 ("cero") se corresponde con la alternativa de no actuación. En esta alternativa no se realiza ninguna acción sobre el planeamiento vigente y no se plantea ninguna propuesta sobre el casco urbano y su ordenación pormenorizada.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Esta propuesta se considera desde el punto de vista analista. De la descripción de la situación actual del casco urbano de Petrés se llega a la conclusión de que es necesaria una intervención en el planeamiento para que la normativa y el desarrollo urbanístico se actualice a la situación urbanística vigente.

La Alternativa 0 no se considera favorable al no presentar ninguna solución a la situación actual.

Alternativa 1.

Se corresponde con la Alternativa 2 del Plan General Estructural, pero en las zonas donde se localizan la Zona de nuevo desarrollo al norte del casco (ZND-RE.1-M) se propone no establecer la ordenación pormenorizada prevista en el Plan de Reforma Interior aprobado y con reparcelación inscrita, sino se eliminaría la ordenación prevista en el PRI y sería necesaria una nueva tramitación de un PAI en el que se propusiera una nueva ordenación pormenorizada.

En esta alternativa se prevé además que la Zona de nuevo desarrollo situada al oeste del casco urbano mantenga el uso industrial previsto en las Normas Subsidiarias vigentes.

Alternativa 2.

Se propone como Alternativa 2 la Ordenación Pormenorizada del suelo urbano. En ella se fijan las alineaciones del suelo urbano manteniendo la trama urbana existente. Cada una de las manzanas queda calificada según la tipología de las viviendas existentes con el objeto de redactar una ordenanza particular que se adapte a cada tipología.

Los suelos urbanizables se corresponden con los propuestos en el Plan General Estructural.

El casco urbano es atravesado por la vía pecuaria Colada del Camino del Segador. Su anchura de 6 m se adapta al viario existente por lo que no es necesario alterar su trazado. En suelo urbano esta vía pecuaria tendrá la consideración de Red Primaria Parque Público y Natural y se integrará como paseo o alameda



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

En la ordenación pormenorizada se indicaban aquellos edificios que se considera, además de otros elementos ya catalogados, que procede se analicen a fin de introducirse en el Catálogo de Protecciones. También se delimita el Núcleo Histórico Tradicional (BRL).

Se concluye que la Alternativa 2 es la que debería desarrollar el Plan de Ordenación Pormenorizada de Petrés con el objeto de no dilatar el desarrollo de la ZND.RE.1M con una nueva tramitación para la definición de una nueva ordenación pormenorizada del ámbito, ya que la prevista se considera correcta. Además para la economía del municipio se considera más viable el desarrollo de un sector residencial junto a un sector terciario al oeste del término en lugar que el desarrollo de un suelo industrial de escasa entidad debido a su proximidad a Sagunto y la gran oferta de suelo industrial que existe en el municipio colindante.

Por parte del Ayuntamiento de Petrés, como órgano ambiental, se sometió el Documento Inicial Estratégico y el Borrador del Plan de Ordenación Pormenorizada a consultas conforme a lo dispuesto en el TRLOTUP a fin de definir el contenido del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico, a las administraciones para que, si lo estimaban oportuno, formularan sugerencias al mismo.

Las administraciones consultadas fueron:

- Departamento de urbanismo del Ayuntamiento de Petrés.
- Consulta Pública Previa (no se ha producido ninguna aportación).
 - A la fecha de finalización de la Consulta Pública Previa (30-12-20), no se efectuaron aportaciones por parte de los interesados.
- Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, en materia de riesgo de inundación (PATRICOVA)
- Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, en materia de infraestructura verde de la ordenación pormenorizada.
 - El 10-05-22 se recibe informe de la Dirección General de Política Territorial en materia de infraestructuras verdes y Paisaje



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Consellería de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica, en materia de vías pecuarias a su paso por el suelo urbano y urbanizable.
- Consellería de Educación en materia de infraestructuras educativas de la ordenación pormenorizada.
- Confederación Hidrográfica del Júcar.
- Administración competente en carreteras del estado, GV ó Diputación, en el caso de que alguna de ellas discurra por el suelo urbano o urbanizable.
 - El 04-10-21 se recibe informe de la Demarcación de Carreteras del Estado del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda.
 - El 10-09-21 se recibe informe del Servicio de Planificación de Carreteras de la Diputación de Valencia.

Con los informes sectoriales emitidos se procedió por el órgano ambiental en fecha 22 de noviembre de 2023 a emitir el Documento de Alcance del Estudio Ambiental y Territorial Estratégica en relación al Plan de Ordenación Pormenorizada, debiéndose recoger las consideraciones efectuadas para la elaboración del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico y la Versión Preliminar del Plan de Ordenación Pormenorizada.

El Documento de Alcance del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico concluye, que tras analizar las diferentes Alternativas presentadas, se considera que la ALTERNATIVA 2 es la alternativa que debería desarrollarse:

"Conclusiones:

Tras analizar las Alternativas presentadas, considero que la alternativa que debería desarrollar el Plan de Ordenación Pormenorizada de Petrés debería ser la ALTERNATIVA 2.

En dicha alternativa se mantiene el desarrollo aprobado de ZND.RE.1-M, por ser coincidente con la ordenación prevista en la propuesta del Plan. Por otra parte se considera mas adecuado dotar de un uso mixto terciario/residencial turístico al sector ubicado al este del casco, por considerarlo más viable que el industrial por la escasa demanda dada la proximidad de Sagunto."



1. OBJETO DEL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Conforme al artículo 38 del Decreto Legislativo 1/2021 (TRLOTUP) las funciones del Plan de Ordenación Pormenorizada son:

- a) Regular las ordenanzas generales de la edificación aplicables en todo el término municipal, sin perjuicio de las especificaciones que pueden establecer los planes parciales y de reforma interior, en atención, debidamente justificada, a las características singulares de su específico sector o área de ordenación.*
- b) Ordenar el suelo urbano, incluyendo los núcleos urbanizados, los asentamientos rurales ya consolidados y sus aledaños, salvo en áreas de reforma interior previstas.*

También ordenará los ámbitos de suelos semiconsolidados de vivienda unifamiliar en medio rural carentes de urbanización, pudiendo prever la remisión de tal ordenación al correspondiente plan especial.

Así el Plan de Ordenación Pormenorizada de Petrés ordena el suelo urbano consolidado y prevé áreas de desarrollo de planeamiento. No se ordenan pormenorizadamente los suelos de nuevo desarrollo clasificados como urbanizable. Por otra parte, el suelo urbano situado en la ladera de la Rodana situada al oeste del casco se remite su ordenación a un Plan de Reforma Interior,

Igualmente incorpora las ordenanzas generales de edificación aplicables en todo el término municipal.



2. LAS ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PREVISTAS EN EL PGE

El artículo 25 del Decreto Legislativo 1/2021 (TRLOTUP) establece la función y contenidos de las zonas de ordenación estructural, de tal modo que se distinguirán:

- A) Las zonas rurales, que se caracterizan por aquellos suelos que estén en situación básica rural y que de acuerdo con el plan, mantendrán los valores y funciones ambientales, territoriales, paisajísticas, económicas y culturales que desempeñan.
- B) Las zonas urbanizadas, que se caracterizan por aquellos suelos con servicios urbanísticos y los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan culminar las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzana edificable, así como los que presenten déficit de urbanización o dotaciones.
- C) Las zonas de nuevo desarrollo, o expansión urbana con sus correspondientes dotaciones e infraestructuras.

Su nomenclatura se ajustará a lo dispuesto en el anexo IV del TRLOTUP.

En consecuencia, el Plan General Estructural de Petrés define las siguientes zonas:

EN SUELO NO URBANIZABLE

A.1) ZONA RURAL COMÚN

- Zona Rural Común Agropecuaria
 - (ZRC-AG.1) Zona Rural Común Agrícola 1.
 - (ZRC-AG.2-ND) Zona Rural Común Agrícola 2. Núcleos Dispersos.

A.2) ZONA RURAL PROTEGIDA

- Zona Rural Protegida Agrícola
 - (ZRP-AG.G) Zona Rural Protegida Agrícola General
 - (ZRP-AG.P) Zona Rural Protegida Agrícola Paisajística



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Zona Rural Protegida Natural
 - (ZRP-NA.FO) Zona Rural Protegida Natural Forestal y Paisajística
 - (ZRP-NA.C) Zona Rural Protegida por Cauces
- Zona Rural Protegida por Afecciones
 - (ZRP-AF.I) Zona Rural Protegida Afección Infraestructuras:
- Afecciones Sectoriales
 - (AF.C) Afecciones por Cauces
 - (AF-IN) Afección por incendio
 - (AF-DP) Afección por Dominio Pecuario
 - (AF-I) Afecciones Infraestructuras viarias
 - (AF.H) Afecciones Histórico-Cultural-Arqueológico
 - (AF-P) Afecciones Pozos
 - (AF-L) Afección líneas eléctricas
 - (AF-G) Afección Gaseoducto
 - (AF-O) Afección Oleoducto
 - (AF-C) Afección cementerio
 - (AF-S) Afección colectores
- Riesgos
 - (AF-RI.IN) Afección por Riesgos de Inundación
 - (AF-RI.DE) Afección por Riesgos por accidente en transporte de mercancías
 - (AF-RE) Afección zonas aptas vertederos
 - (AF-RI-FF) Afección Riesgo Forestal (Faja Forestal)

EN SUELO URBANO

- Residencial
 - (ZUR-NH) Zona Urbanizada Núcleo Histórico



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- (ZUR-RE.1M) Zona Urbanizada Residencial Casco Densidad Media
- (ZUR-RE.2M) Zona Urbanizada Residencial Casco Densidad Media
- (ZUR-RE.1B) Zona Urbanizada Residencial Casco Baja Densidad
- (ZUR-RE.2B) Zona Urbanizada Residencial la Rodana

EN SUELO URBANIZABLE

- Residencial
 - (ZND-RE) Zona de nuevo desarrollo residencial
- Terciario
 - (ZND-TER) Zona de nuevo desarrollo terciaria
- Red Primaria
 - (ZND-RP) Red Primaria Adscrita

3. ADECUACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA AL PGE

EL Plan de Ordenación Pormenorizada desarrolla en cada una de las zonas de suelo urbano la ordenación pormenorizada, ajustándose a las determinaciones del Plan General Estructural, de tal modo que se respete la edificabilidad máxima definida en las fichas de ordenación en suelo urbano:

SUELO URBANO		SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
Zona Urbanizada Núcleo Histórico	(ZUR-NH)	44.355,30 m ² s	64.756,80 m ² t
Zona Urbanizada Residencial Casco Densidad Media	(ZUR-RE.1-M)	103.966,30 m ² s	73.126,25 m ² t
Zona Urbanizada Residencial Casco Baja Densidad	(ZUR-RE.1-B)	17.005,55 m ² s	3.496,58 m ² t
Zona Urbanizada Residencial la Rodana	(ZUR-RE.2-B)	30.634,95 m ² s	6.126,99 m ² t
TOTAL		195.962,10 m²s	147.506,62 m²t



Del mismo modo el Plan de Ordenación Pormenorizada respeta la zonificación general de usos establecida para cada zona en el Plan General Estructural, según queda reflejado en el siguiente apartado.

4. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. La ordenación pormenorizada se establece como desarrollo de la ordenación estructural con las siguientes determinaciones, tal y como se establece en el artículo 35. Determinaciones de la ordenación pormenorizada del TRLOTUP:

- a) La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no está establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que lo integran.

En el caso del POP de Petrés, la infraestructura verde de la ordenación estructural se complementa con los siguientes elementos:

- a) Conector primario, constituido por los viales exteriores del casco urbano
- b) Conector secundario, formado por los viarios principales interiores del casco, así como el calvario y camino que lleva al cementerio y el camino que une el casco urbano con el monte de la Rodana.
- c) Los espacios ajardinados calificados como red secundaria de jardines (S-VJ) y áreas de juego (S-VA) que se corresponden con las zonas verdes existentes del casco urbano y previstas en la ordenación pormenorizada.

Además, se incluyen como Recursos Paisajísticos los BIC y BRL incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, todos localizados en el casco urbano de Petrés.

La Infraestructura Verde queda grafiada en el plano elaborado en el Estudio de Paisaje del POP que se incluye entre los planos de ordenación del POP.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- b) La red secundaria de dotaciones públicas está constituida en el Plan de Ordenación Pormenorizada de Petrés por:

ZONAS VERDES		
	EXISTENTES	PREVISTAS
JARDINES		
S-VJ-1	1.005,25 m ² s	
TOTAL	1.005,25 m²s	0,00 m²s
ÁREAS DE JUEGOS		
S-VA-1	361,50 m ² s	
S-VA-2	578,95 m ² s	
S-VA-3	266,95 m ² s	
S-VA-4		1.518,75 m ² s
S-VA-5	869,80 m ² s	
S-VA-6	121,35 m ² s	
S-VA-7	485,95 m ² s	
S-VA-8	571,40 m ² s	
S-VA-9		658,23 m ² s
S-VA-10		947,20 m ² s
S-VA-11		531,60 m ² s
S-VA-12	275,65 m ² s	
S-VA-13	235,05 m ² s	
TOTAL	3.766,60 m²s	3.655,78 m²s

EQUIPAMIENTOS		
	EXISTENTES	PREVISTAS
DOTACIONAL MULTIPLE		
SQM-1 (Forn Vell)	119,25 m ² s	
TOTAL	119,25 m²s	0,00 m²s
EDUCATIVO-CULTURAL		
SQE-1 (Sector ZND-RE.1 M)		1.010,00 m ² s
TOTAL	0,00 m²s	1.010,00 m²s
INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO		
SQI-1 (Sector ZND-RE.1 M)		38,75 m ² s
TOTAL	0,00 m²s	38,75 m²s



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RED VIARIA		
	EXISTENTES	PREVISTAS
RED VIARIA SECUNDARIA	9.400,00 m²s	4.251,55 m²s
RED VIARIA SECUNDARIA TRANSITO	1.700,50 m²s	
RED VIARIA SECUNDARIA PRIORIDAD PEATONAL	10.413,5 m²s	1.633,95 m²s
RED VIARIA SECUNDARIA AJARDINADA	3.194,95 m²s	
TOTAL	24.708,95 m²s	5.885,50 m²s

Gestión suelos dotacionales:

		EXISTENTES	PROPUESTOS	TITULARIDAD	GESTIÓN
ZONAS VERDES	SVJ Jardines	S-VJ-1		PÚBLICA	-
	SVA Zonas de juego	S-VA-1		PÚBLICA	-
		S-VA-2		PÚBLICA	-
		S-VA-3		PÚBLICA	-
			S-VA-4	PÚBLICA	EXPROPIACIÓN
		S-VA-5		PÚBLICA	-
		S-VA-6		PÚBLICA	-
		S-VA-7		PÚBLICA	-
		S-VA-8		PÚBLICA	-
			S-VA-9	PÚBLICA	ZND-RE.1-M
			S-VA-10	PÚBLICA	ZND-RE.1-M
			S-VA-11	PÚBLICA	ZND-RE.1-M
		S-VA-12		PÚBLICA	-
		S-VA-13		PÚBLICA	-
EQUIPAMIENTOS	SQM Dotacional Múltiple	SQM-1 (Forn Vell)		PÚBLICA	ZND-RE.1-M
	SQE Educativo-Cultural		SQE-1	PÚBLICA	ZND-RE.1-M
	SQI Infraestructuras-Servicio Urbano		SQI-1	PÚBLICA	ZND-RE.1-M
RED VIARIA	SCV Red viaria	S-CV-1		PÚBLICA	-
			S-CV-2	PÚBLICA	ZND-RE.1-M
	SCVT Red Viaria de	S-CVT-1		PÚBLICA	-
	SCVP Red viaria prioridad Peatonal		S-CVT-2	PÚBLICA	-
		S-CVP-1		PÚBLICA	ZND-RE.1-M
	SCVA Red viaria	S-CVA-1		PÚBLICA	-



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El estándar global de zonas verdes y parques públicos incluidos en la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada no será inferior a 10 m² por habitante, con relación al total de población prevista en el plan.

En el municipio de Petrés se estima que la población que se va a alcanzar con el desarrollo completo del Plan General Estructural será de 1.876 habitantes lo que supondría una superficie total de zonas verdes de 18.760 m²s.

En el Plan General Estructural se calculaba que las zonas verdes de la Red Primaria eran 16.672,62 m²s, a los que si sumamos las zonas verdes existentes en el casco urbano (4.771,85 m²s), las zonas verdes totales existentes en el municipio sería de 21.444,50 m²s. De esta forma el ratio de zonas verdes por habitante es de 11,43 m²s, superior a 10 m²s por habitante. Para el cálculo de este ratio no se ha tenido en consideración la superficie de zonas verdes de nueva creación que se generará con el desarrollo de los suelos urbanizables que supondrá solo en el Sector ZND-RE.1-M una superficie de más de 2.000 m²s, además de 15 m² por cada 100 m² de techo potencialmente edificable de uso residencial del resto de los sectores residenciales, así como el 10 % de la superficie computable del sector terciario y la zona verde prevista al oeste del casco urbano, por lo que el ratio superará holgadamente la exigencia del TRLOTUP de los 10 m² de zonas verdes por habitante.

- c) La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirá sus dimensiones, forma y volumen.

En el caso de Petrés las subzonas previstas en desarrollo de las zonas de ordenación estructural serán las siguientes:

- (ZUR-NH) / NHT-BRL (Núcleo Histórico Tradicional)

Se corresponde con el área original del casco urbano de Petres situado al sur del núcleo urbano.

Esta zona se caracteriza por conservar la tipología de vivienda tradicional. En ella se mantendrá la parcelación existente y las alturas serán 2 pudiéndose ejecutar por encima de la altura de cornisa cubiertas habitables.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- (ZUR-RE) / (ACA, ENS, EDA, UFA, UFH)

ACA (Ampliación de Casco): Se localizan en dos zonas:

- ACA.1: La primera de ellas situada al oeste del Núcleo Histórico Tradicional y se corresponde con la ampliación del casco urbano que se produjo de a partir de mitad del siglo pasado, que no se ajusta exactamente a la tipología del Núcleo Histórico Tradicional (NHT-BRL).
- ACA.2: La segunda se localiza al noroeste del núcleo histórico tradicional que engloba un grupo de viviendas con tipología y características formales iguales constituida por promociones de vivienda unifamiliar y plurifamiliar de carácter social típica de las promociones sociales de las décadas de los 40/50 del siglo pasado.

La parcela mínima en la zona ACA 1 será de 60 m² y se entenderá como edificable la totalidad de la parcela, sin perjuicios de los patios interiores que sean necesarios. Se podrán construir 2 alturas.

La parcela mínima para la zona ACA 2 coincidirá con la parcelación actual que dependerá si se destina a vivienda unifamiliar y plurifamiliar, en las que existe un cuerpo principal y un patio trasero, edificable.

ENS (Ensanche): Se corresponde con la zona noroeste del casco antiguo, una de crecimiento del casco urbano en el último tercio del siglo XX.

La parcela mínima será de 200 m²s. Las alturas de las edificaciones será la prevista en los planos de ordenación. La edificación se ajustará a la alineación definida en los planos de ordenación. La edificabilidad se calculará de forma geométrica.

EDA (Edificación Abierta): Situada al oeste del casco recogiendo las edificaciones con esta tipología del casco urbano de Petrés



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La parcela mínima será de 200 m²s. La edificación se ajustará a la alineación definida en los planos de ordenación, pudiendo existir en la parte trasera patios espacio libre privado). La edificabilidad quedará definida geométricamente. Las alturas serán 3 o 4, ajustándose a las alturas existentes.

UFA (Unifamiliar aislada): Se corresponde con una manzana situada al este del casco urbano con tipología de vivienda aislada.

Se caracteriza por tener una superficie mínima de parcela de 600 m² y una ocupación máxima del 30% de la superficie, retirándose de los lindes. Se permiten como máximo dos alturas. El coeficiente de edificabilidad es 0,35 m²t/m²s.

UFH (Unifamiliar en hilera): Se pueden distinguir dos zonas distintas:

UFH.1: Se corresponde con dos manzanas localizadas en el antiguo Polígono I y tres manzanas localizadas en la Unidad de Ejecución 1 del antiguo Polígono II.

La parcela mínima en esta subzona es de 90 m²s con una ocupación máxima definida gráficamente en planos, permitiéndose la construcción de 3 plantas. La edificabilidad se define geométricamente.

- UFH.2 (Unifamiliar en hilera): Se localiza al oeste del casco de urbano en una de las manzanas, conforme conjunto residencial.

Se trata de una de una zona consolidada y la parcela mínima se ajusta a la división parcelaria actual y su altura máxima es de 2 alturas. La edificabilidad se define aritméticamente

d) Regulación de los usos detallados de cada subzona

Se incluyen en las ordenanzas generales de este plan la regulación detallada de los usos del suelo de cada sub-zona en desarrollo de las zonas de ordenación estructural del índice de edificabilidad neta aplicable a cada



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

parcela de suelo urbano, a cada sector de suelo urbanizable y de las actuaciones aisladas en las que el planeamiento les haya atribuido incremento de aprovechamiento.

También se incluyen las normas técnicas.

- e) Delimitación del trazado de las vías pecuarias en el transcurso por suelo urbano o urbanizable, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.

En el suelo urbano se representado el trazado de la vía pecuaria del Segador que discurre por el casco urbano, ajustándose al ancho de la vía pecuaria. En ningún tramo el ancho legal y necesario es inferior al ancho de la calle por la que discurre. Esta vía pecuaria tendrá consideración de Red Primaria Parque Público y Natural y se integrarán como paseos o alamedas.

En la siguiente imagen se muestran la vía pecuaria, a su paso por el suelo urbano:



Fuente: Visor GVA



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

f) La delimitación de las áreas de reparto y fijación de aprovechamiento tipo, con los criterios y condiciones establecidas en la ordenación estructural.

- Para el suelo urbano consolidado, cada parcela junto con su ámbito vial de servicio constituirá un área de reparto, siendo el aprovechamiento tipo uniparculario calculado con esta consideración.

Para la delimitación del ámbito vial de servicio se considerará como vial o suelo dotacional (espacio libre) afecto como mínimo 6 m de ancho en todos los frentes y si el vial es superior a 12 m hasta eje vial.

- En las unidades de ejecución para el cálculo del aprovechamiento tipo será necesario homogeneizar los distintos usos establecidos en cada unidad. En este caso de Petrés no se delimita en suelo urbano ninguna unidad de ejecución, más allá de las delimitadas en el planeamiento asumido del ZND-RE.1-M.

Según se indica en el artículo "78. Cálculo de aprovechamiento tipo" de la TRLOTUP:

"1. El plan de ordenación pormenorizada determinará el aprovechamiento tipo en función del aprovechamiento objetivo de los terrenos incluidos en el área de reparto prevista en dicho plan, homogeneizado por la aplicación, a la superficie edificable correspondiente a cada uso, de coeficientes correctores, que expresen la relación entre los diferentes valores de repercusión de cada uso, justificados según un estudio de mercado; el aprovechamiento objetivo total, así homogenizado, se dividirá por la superficie total del área de reparto, incluyendo las superficies exteriores al mismo que sean adscritas para la obtención de elementos de la red primaria y excluyendo las superficies de suelo público preexistentes en el área de reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan, salvo las que consten obtenidas de forma onerosa por la administración, que darán lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento a su favor, en los términos previstos en el artículo 88 de este texto refundido. El resultado obtenido de la división indicada será el aprovechamiento tipo del área de reparto.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

2. Para el cálculo del aprovechamiento tipo en régimen de actuaciones integradas, la ordenación pormenorizada, sobre la base de los criterios establecidos en la ordenación estructural, tal y como regula el artículo 32 de este texto refundido, delimitará áreas de reparto y calculará sus correspondientes aprovechamientos tipo. En todo caso, deberá quedar garantizado el justo reparto de beneficios y cargas, a materializar en las reparcelaciones, y se justificará la viabilidad de las áreas de reparto y las medidas adoptadas para su mayor equidad.

3. El cálculo del aprovechamiento tipo se concretará en la ordenación pormenorizada en metros cuadrados homogeneizados de edificabilidad de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo.

En el presente Plan de Ordenación Pormenorizada no será necesario el cálculo de coeficientes de homogenización para el cálculo del aprovechamiento tipo, al no definirse nuevas unidades de ejecución en suelo urbano.

g) Fijación de las alineaciones y rasantes

Se incorporan en los planos de ordenación pormenorizada de este plan.

h) Establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación:

Se establecen en las ordenanzas los parámetros reguladores de la parcelación.

i) Delimitación de unidades de ejecución (continuas o discontinuas):

Tal como se ha indicado en el apartado anterior no se delimitan nuevas unidades de ejecución a excepción de las unidades asumidas del PRI y PAI aprobado del ZND-RE.1-M.

En suelo urbano no se identifican ámbitos sujetos a actuaciones aisladas con mantenimiento del aprovechamiento atribuido en el Planeamiento anterior, dado que no se prevén zonas de actuación aislada de dotación por incremento de aprovechamiento por el nuevo plan, ni zonas de actuación aislada con incremento de aprovechamiento por el nuevo plan.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

j) Delimitación de ámbitos de actuación sobre el medio urbano de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

No se ha detectado ningún ámbito en el que sea necesarias actuaciones de renovación y regeneración urbana tal y como se establece en el artículo 76 del TRLOTUP.

k) Delimitación de nuevas zonas para acoger las demandas de la población residente a desarrollar como actuaciones aisladas.

Dada la existencia de suelos urbanizados en el casco urbano susceptibles de edificar y analizada la demanda a corto plazo, no se ha considerado necesaria la delimitación de pequeñas zonas de crecimiento de exigencias más sencillas de urbanización a desarrollar como actuaciones aisladas.

2. Se ha tenido en cuenta el Estudio de Paisaje que acompaña al Plan de Ordenación Pormenorizada para la regulación de las determinaciones de la ordenación pormenorizada

3. Las ordenanzas municipales de policía de la edificación regulan los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y en general aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o destino del suelo.

5. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Los documentos que forman parte del Plan de Ordenación Pormenorizada se definen en el artículo 39 de la TRLOTUP:

"a) Documentos informativos y justificativos:

1.º Memoria informativa y justificativa, que, en todo caso, justificará la adecuación del plan a los planes supramunicipales y el cumplimiento de la ordenación estructural definida en el plan general estructural.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

2.º Planos de estado actual y afecciones sobre el territorio ordenado.

3.º Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en los anexos I y II de este texto refundido, o disposición reglamentaria que los sustituya.

b) Documentos con eficacia normativa:

1.º Planos de ordenación pormenorizada a escala adecuada, en general, 1:2.000, plasmando gráficamente los contenidos que le son propios según la sección 2.ª anterior. En ellos, se integrarán los elementos de la red primaria internos o colindantes.

2.º Ordenanzas generales de usos, edificación y ordenación de parcela y ordenanzas particulares de las diferentes subzonas.

3.º Fichas de gestión para las unidades de ejecución delimitadas en el plan, conforme a los modelos establecidos en el anexo V de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.”

El presente plan de ordenación pormenorizada se ha formalizado en:

a) Documentos informativos y justificativos:

- Memoria Informativa y Justificativa
- Planos de estado actual y afecciones del territorio (planos de información)
- Estudio del Paisaje

b) Documentos con eficacia normativa:

- Planos de ordenación pormenorizada a escala adecuada (1/2000), que (en su caso) integran los elementos de la red primaria internos o colindantes.
- Ordenanzas generales de usos, edificación y ordenación de parcela y ordenanzas particulares de las diferentes sub-zonas.
- Fichas de Gestión para las unidades de ejecución delimitadas en el Plan.



6. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN

El Plan General Estructural del municipio de Petrés, incorpora un detallado análisis de la estabilidad sostenibilidad económica de las finanzas municipales para el desarrollo del mismo.

En dicho estudio se analizan los crecimientos susceptibles de producir impacto correspondiente a los nuevos desarrollos en suelo urbanizable, incluido el Sector ZND-RE.1-M cuya ordenación pormenorizada, al asumirse el Plan de Reforma Interior y el Programa de Actuación Integrada, se recoge en el Plan de Ordenación Pormenorizada coordinando la redacción entre el PGE y el POP y el planeamiento previo en vigor y pendiente de ejecución.

También se analiza el impacto de la ejecución de las principales infraestructuras que se prevén en el municipio.

En conclusión, la evaluación socio-económica y análisis de las consecuencias de la ordenación tanto estructural como pormenorizada se han estudiado y reflejado en el informe de sostenibilidad económica del PGE, con resultados favorables para la planificación prevista.

7. INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.5 del RDL 7/2015 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana establece que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano sean o no de transformación urbanística, requerirán la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica.

Al igual que ocurre en la sostenibilidad económica, el Plan General Estructural del municipio de Petrés, incorpora un detallado análisis de la viabilidad económica del desarrollo urbanístico propuesto.

En conclusión, viabilidad económica tanto estructural como pormenorizada se han estudiado y reflejado en el informe de viabilidad económica del PGE, con resultados favorables para la planificación prevista.



Como ya se ha indicado, el PGE y el POP se tramitarán simultáneamente y de modo coordinado.

8. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA VERSIÓN DEL PLAN DE ORDENACION PORMENORIZADA DE MAYO DE 2024

Tras la entrega por el Equipo Redactor de la Versión Preliminar del Plan de Ordenación Pormenorizada de Petrés en enero de 2024, se mantuvieron reuniones en las que participaron el Ayuntamiento de Petrés, el Servicio de Asistencia Técnica a municipios de la Excelentísima Diputación del Valencia y el Equipo Redactor, con objeto de revisar el documento aportado en enero de 2024.

En la reunión mantenida se trataron diversos temas y se acordó por el Ayuntamiento de Petrés y la Excelentísima Diputación Provincial que se debería adecuar una serie de aspectos que en parte fueron consensuados con el Equipo Redactor. No obstante, es necesario tener en consideración, que, como consecuencia de las siguientes fases de tramitación, es previsible que se soliciten otras adecuaciones por los diferentes organismos sectoriales, público interesado, o revisión de la oficina técnica municipal.

Los aspectos que se adecuan en el documento de Versión Preliminar del Plan General de mayo de 2024 son los siguientes conforme al informe aportado por los técnicos de la Asistencia Técnica a municipio de la Excma. Diputación Provincial (se transcribe en cursiva literalmente las instrucciones del informe emitido). Los cambios introducidos se indican con **letra azul**.

a) Regulación alturas en trasera de manzana concreta del NUH:

Calle La Cosa: mantener alturas de PB+2, 16 metros de profundidad edificable. En el tramo de manzana que va desde plaza Ponera, y hasta (y sin incluirlas) la casa o casas salientes en esquina con C/ Ponera (pues estas pertenecen a la trama del núcleo histórico creada a ambos lados del mencionado vial, y mantienen la altura dominante de PB+1 del núcleo histórico.

A este último tramo de PB+2, se le marcará una profundidad edificable máxima de 16 metros, para asegurar que no se confunda con el fondo edificable recayente a Plaza de



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

l'Esglesia.

Se modifica la ordenación pormenorizada conforme a lo informado. En la calle de la Cosa se modifican las alturas en el tramo indicado con frente a este viario de 1+PB a 2+PB, estableciendo una profundidad edificable de 16m.

Este cambio queda justificado principalmente por su localización, ya que aunque queda incluido dentro del Núcleo Histórico Tradicional, se trata de un frente del borde urbano que se corresponde que se sitúa lindante con suelo urbano sin desarrollar y se encuentra sin consolidar por la edificación. Además, las Normas Subsidiarias ya establecían en este frente III alturas y actualmente existe alguna edificación que los ha patrimonializado. De este modo por la escasa consolidación por la edificación y manteniendo las alturas previstas por las Normas Subsidiarias se considera apropiado realizar la modificación solicitada.

b) % de VPP aplicable:

Reducir el % de VPP del 40 % al 30%.

Esta cuestión queda modificada en el Plan General Estructural al tratarse de una cuestión de la ordenación estructural.

c) Reparto del % de VPP:

No se considera adecuado que al sector ZND-RE.2-B se le asigne edificabilidad destinada a vivienda protegida por su tipología y la orografía de la zona donde se ubica. La edificabilidad deberá repartirse en los sectores situados al oeste del casco urbano intentando que la totalidad del porcentaje de vivienda protegida se le asigne al sector ZND-RE.2-M, sector de las antiguas escuelas, pudiendo asignar al sector ZND-RE.1-B, situado al sur de la Rodana, un porcentaje de esta edificabilidad de vivienda protegida. Se debería tener en consideración el equilibrio de aprovechamiento/viabilidad económica de los sectores.

Esta cuestión queda modificada en el Plan General Estructural al tratarse de una cuestión de la ordenación estructural.



d) Alturas máximas permitidas en el sector mixto:

En sector mixto TER/RES a la entrada Este de la población, donde se limita el nº de alturas edificables en la zona baja terciaria a PB+1, modificar ésta, permitiendo PB+2.

Esta cuestión queda modificada en el Plan General Estructural al tratarse de una cuestión de la ordenación estructural.

e) Modificación puntual de una alineación

Se advierte que hay que modificar una alineación en la zona de equipamientos escolares.

Se modifica la alineación del suelo dotacional PQE-5 conforme a lo indicado. La modificación de la alineación y calificación, al tratarse de un equipamiento de Red Primaria queda reflejado tanto en los planos de ordenación pormenorizada como en los planos de ordenación estructural.

f) Catálogo de protecciones culturales

Se ha realizado un repaso de la relación de edificios catalogados (elementos arquitectónicos) por los 4 arquitectos intervinientes en la redacción y revisión del documento. Se elabora una tabla con el resultado de las conclusiones de la reunión. Se decide modificar y adecuar las protecciones del catálogo en elaboración (aún no sometido a información pública), de la siguiente manera:

- *Eliminar del Catálogo los edificios consensuados tras la reunión dado que además la preservación de los parámetros propios del núcleo histórico está garantizada con la aplicación de la normativa urbanística del mismo.*
- *Modificar en los edificios consensuados el grado de protección, asignándoles protección ambiental, en vez de parcial o protección parcial en lugar de ambiental.*
- *Introducir en las fichas de aquellos comentarios, correcciones y revisiones propuestas durante las reuniones.*

Todo lo anterior sin perjuicio de las modificaciones que surjan en fases posteriores de la tramitación, en especial las derivadas del informe del departamento competente en materia de protección del patrimonio.

De este modo en el presente documento, respecto de la versión propuesta



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

inicialmente por el equipo redactor, se procede a lo siguiente:

- Se eliminan los elementos arquitectónicos siguientes:

CLAVE	CÓDIGO	DENOMINACIÓN
AT6	C-34-BC-PGA	Calle Dr Dominguez Roca 6
AT7	C-35-BC-PGA	Calle Doctor Dominguez Roca 8
AT14	C-42-BC-PGA	Calle Doctor Dominguez Roca 21
AT20	C-48-BC-PGP	Calle Doctor Dominguez Roca 27
AT27	C-55-BC-PGA	Calle Sant Jaume 6
AT29	C-57-BC-PGA	Calle Sant Jaume 10
AT31	C-59-BC-PGA	Calle Sant Jaume 7
AT32	C-60-BC-PGA	Calle Sant Jaume 13
AT33	C-61-BC-PGA	Calle Sant Jaume 16
AT37	C-65-BC-PGA	Calle de la Concepción 5
AT38	C-66-BC-PGA	Calle de la Concepción 7
AT47	C-75-BC-PGA	Calle Santiago Reyes 7
AT50	C-78-BC-PGA	Calle Santiago Reyes 8
AT53	C-81-BC-PGA	Calle Nueva 6
AT54	C-82-BC-PGA	Calle Nueva 8
AT55	C-83-BC-PGA	Calle Nueva 10
AT56	C-84-BC-PGA	Calle Nueva 14
AT59	C-87-BC-PGA	Calle Calvari 6
AT62	C-90-BC-PGA	Calle Calvari 12
AT63	C-91-BC-PGA	Calle Calvari 16
AT64	C-92-BC-PGA	Calle Calvari 18
AT68	C-96-BC-PGA	Calle Ponera 5
AT72	C-100-BC-PGA	Calle Doctor Dominguez Roca 58-60
AT73	C-101-BC-PGA	Plaza Coeters 11-12
AT74	C-102-BC-PGA	Avda. Barón de Petrés 13
AT75	C-103-BC-PGT	Conjunto de viviendas con frente a las calles Fray Domingo, Vicente Garzando, Camp de Morvedre, Travesía Lepanto y Rodana.

- Se modifica el grado de protección de parcial a ambiental

CLAVE	CÓDIGO	DENOMINACIÓN
AT5	C-33-BC-PGA	Calle Doctor Dominguez Roca 4
AT22	C-50-BC-PGA	Plaza de la Iglesia 8
AT28	C-56-BC-PGA	Calle Sant Jaume 8

Y de ambiental a parcial

CLAVE	CÓDIGO	DENOMINACIÓN
AT35	C-63-BC-PGP	Calle Sant Jaume 19
AT36	C-64-BC-PGP	Calle Sant Jaume 21 y 23

- Los planos de la ordenación pormenorizada quedan adaptados a los cambios realizados en el Catálogo de Protecciones.



g) Otras modificaciones

1. *Revisar la regulación del SNU, en las zonas de SNU común y en la zona del SNU-P.AG (ZONA RURAL PROTECCION AGRICOLA GENERAL) para que alguna actividad tipo aparcamiento de caravanas o similar, sea compatible.*

Esta cuestión queda modificada en el Plan General Estructural al tratarse de una cuestión de la ordenación estructural.

2. *Revisar los planos de Ordenación Estructural. Existe un error en la denominación de los equipamientos dotacionales múltiples en suelo no urbanizable.*

Esta cuestión queda modificada en el Plan General Estructural al tratarse de una cuestión de la ordenación estructural.

3. *Revisar las Normas Urbanísticas. El Art.6.15. Zona rural común Agrícola 2 Núcleos Dispersos (ZRC-AG.2-ND) está en las NNUU dentro del capítulo de ZONAS DE NUEVO DESARROLLO, en vez de colgar del SNU que es lo que es. Corregir.*

Esta cuestión queda modificada en el Plan General Estructural al tratarse de una cuestión de la ordenación estructural.

Por otra parte, en fecha 8 de mayo de 2024 se emitió Informe por la Dirección General de Patrimonio Cultural en relación a la Memoria de Prospección Arqueológica.

En el Catálogo de Protecciones, se incluyen las modificaciones derivadas de dicho informe:

1. Incorporación del yacimiento de la Palmosa y elaboración de su correspondiente ficha.
2. Revisión del NHT-BRL en relación al Área de Vigilancia Arqueológica
3. Modificación de la ficha del NHT-BRL procediendo a incluir la unificación de los elementos arqueológicos presentes dentro del ámbito del NHT-BRL.
4. Definición del subsuelo del Castell dels Aguiló como Zona Arqueológica (ZA) e incorporación de la necesidad de realizar estudios de arqueología de la arquitectura.
5. Reducción del perímetro de la Zona Arqueológica y del entorno de



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

protección del BIC del Castell.

6. Definición del subsuelo de los BRL como Área de Vigilancia Arqueológica y definición de los entornos como Entornos de Protección BRL.
7. Adecuación de los planos del catálogo en base a las modificaciones descritas.

Se adaptan los planos de ordenación pormenorizada a las modificaciones derivadas del informe de la Dirección de Patrimonio Cultural.

Por último, se ajustan en las Ordenanzas de la zona Edificación Abierta (EDA), a fin de hacer compatible la edificación de viviendas individuales admitiendo retiros a los lindes frontales.

Petrés, noviembre 2023
(actualizado mayo 2024)

Fdo.: Óscar Terrasa Sales
Arquitecto Director